761/06

Den 4. december 2006 blev i sag nr. 68.465:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at udbetale erstatning for et forkert monteret toilet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet blev udbedret, før skaden blev anmeldt til selskabet, hvorfor selskabet ikke har haft mulighed for at besigtige forholdet. Dernæst anfører selskabet, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1945, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2001 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 10/5 2001.

I tilstandsrapporten er om bad, toilet og bryggers anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.3 Fuger	K3		Under toiletkummen i badeværelset er fugen langs gulvet defekt. Der mangler fugning omkring tuden og omskifteren ved badekarret."

Klageren kontaktede telefonisk selskabet den 6/4 2005 vedrørende toilettet på ejendommens 1. sal. Herefter fremsendte klageren ved sin advokat den 11/4 2005 yderligere oplysninger om ejendommen til selskabet, samt den 11/5 2005 en uddybende beskrivelse af det anmeldte forhold. Af skrivelsen af 11/4 2005 fremgår:

"Under henvisning til Deres brev af 6. ds. fremsender jeg kopi af

- Købsaftale
- Skøde
- Salgsopstilling
- Tilstandsrapport

…

Toilettet på 1. sal hang, og det var nødvendigt at fastgøre det.

Jeg vedlægger kopi af tilbud fra S. VVS ApS - et tilbud der er accepteret, ligesom jeg vedlægger redegørelse fra VVS-firmaet, begge af 8. marts d.å."

Af den vedlagte redegørelse fra S. VVS ApS fremgår:

"Hermed fremsendes tilbud i henhold til aftale vedrørende toilet på 1. sal

Vi gør opmærksom på at der anbefales at lave denne løsning med indbygningscisterne, da den eksisterende løsning med beslag trukket tilbage i skunken ikke er udført håndværksmæssigt korrekt da vægen altid vil være et svagt punkt det resultere i at toilettet vil løsne sig samt fliserne vil knække / fuger revne."

Af "Beskrivelse af problemet …" af 11/5 2005 påført skrivelse af 6/4 2005 fra selskabet til klagerens advokat fremgår:

"Efter ejerens opfattelse er der tale om en skjult mangel, som tilstandsrapporten ikke har kunnet klargøre. I tilstandsrapporten under 9.3 (K3) er det anført, at 'under toiletkummen i badeværelset er fugen langs gulvet defekt.' Det er formentlig det hængende toilet, der har afstedkommet den defekte fuge."

Ved skrivelse af 30/5 2005 afviste selskabet, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at det ikke fandtes godtgjort, at skaden var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen i august 2001.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, og klagerens advokat anmodede ved skrivelse af 19/10 2005 selskabet om at genoptage sagen til fornyet overvejelse, idet klagerens advokat gjorde gældende, at toilettet var monteret inden overtagelsesdagen den 1/8 2001, hvorfor fejlen var til stede ved overtagelsen. Derudover gjorde klagerens advokat gældende, at klageren havde anset udskiftningen af toilettet for at være en hastesag.

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 30/11 2005 afgørelsen, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har ved sin advokat ved skrivelse af 9/12 2005 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal tilpligtes at erstatte udgifterne til udskiftning af toilettet.

Til støtte for denne påstand har advokaten i klageskemaet anført:

> "Forsikringstager overtog den 1.8.2001 ejendommen … Forud for købet var udarbejdet tilstandsrapport, bl.a. med karakteren K3 for defekt fuge under toiletkumme. Forholdet udviklede sig, og i marts 2005 blev det konstateret, at skaden skyldtes et ukorrekt monteret væghængt toilet. Forholdet blev anmeldt til Alm. Brand den 6. april 2005. Alm. Brand har afvist at dække skaden, da denne var udbedret, før forsikringsselskabets besigtigelse, da der ikke er tale om en skade i policens forstand, og da det ikke var godtgjort, at forholdet havde været tilstede ved overtagelse af ejendommen. Det bemærkes, at udbedring skete før forsikringsselskabets besigtigelse, da forsikringstager anså skaden for hastende efter at være blevet bekendt med fejlmonteringen. På dette tidspunkt var forsikringstagerens hustru gravid, hvorfor man frygtede, at hun og fosteret kunne tage skade, hvis toilettet faldt ned."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin påstand. Til støtte herfor har selskabet ved skrivelse af 15/2 2006 bl.a. anført:

> "Der klages over vores afvisning af et anmeldt forhold ved et væghængt toilet. Forholdet er angivet at være ukorrekt montering. Dette har forsikringstageren søgt dokumenteret ved en udtalelse fra sin håndværker, S. VVS ApS, se bilag D.

Det essentielle i denne sag er imidlertid, at forsikringstagerne først anmelder forholdet til Alm. Brand efter udbedring af forholdet. Vores skadekonsulent har således ikke haft mulighed for ved selvsyn at tage bestik af forholdet, herunder vurderer muligheden for alternative reparationsmetoder end komplet udskiftning, hvis der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold. I henhold til bilag .., afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 12, må en skade ikke udbedres uden vores accept, ligesom udskiftede dele ikke må bortskaffes.

Forsikringstageren har begrundet den iværksatte reparation med, at der skulle være nærliggende risiko for skade. Som nævnt kan vi vanskeligt udtale os herom, idet vores skadekonsulent ikke har haft lejlighed til at vurdere forholdet. Begrundelsen harmonerer imidlertid ikke med sagens forløb. Det er vores opfattelse, at forløbet frem til forsikringstagerens skriftlige anmeldelse til Alm. Brand kan kortlægges som følger:

- Tilbud fra forsikringstagerens håndværker, S. VVS ApS, af den 8. marts 2005
- Faktura fra forsikringstagerens håndværker, S. VVS ApS, af den 17. marts 2005
- Forsikringstagerens første henvendelse til Alm. Brand af den 6. april 2005
- Forsikringstagerens skriftlige anmeldelse til Alm. Brand af den 11. maj 2005

Sagens bilag melder ikke noget om, hvornår forsikringstageren første gang har henvendt til sin håndværker, men der skal jo ofte en besigtigelse til fra håndværkerens side, førend der kan udarbejdes et tilbud som bilag D. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren sagtens kunne vente på tilbud fra sin håndværker, men kunne ikke vente med at foretage reparationen til Alm. Brand havde haft lejlighed til at besigtige forholdet. Efter vores opfattelse kunne forsikringstageren uden videre have anmeldt forholdet til Alm. Brand samtidig med, at han kontaktede sin håndværker. I øvrigt anfører forsikringstageren i sin klage, at forholdet har udviklet sig over længere tid, hvorfor vi skulle mene, at forsikringstageren har haft rig lejlighed til at anmelde forholdet til os inden reparationen blev udført.

Vi har subsidiært gjort gældende, at forsikringstageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Som anført i

indledningen har forsikringstageren købt ejendommen med overtagelse den 1. august 2001, og forholdet anmeldes først til Alm. Brand i april 2005 eller mere end 3 1/2 år efter overtagelsen. Derfor er det vores vurdering, at forholdet havde udviklet sig til en egentlig skade langt tidligere, hvis forholdet har været så grelt, at det har udgjort en nærliggende risiko for skade.

Den omstændighed, at forsikringstageren har iværksat reparationen og bortskaffet de udskiftede dele, skærper efter vores opfattelse kravene til forsikringstagerens dokumentation for, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringstageren har som tidligere nævnt søgt dette gjort ved at fremlægge en udtalelse for sin håndværker. Her ud over har forsikringstageren sendt skadekonsulenten nogle print af digitale fotos. Vi mener, at dette er helt utilstrækkeligt. For så vidt angår udtalelsen fra S. VVS ApS, er den ensidigt indhentet, og den konkluderer blot, at man anbefaler en ændring af eksisterende løsning, da denne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket resulterer i at toilettet løsne sig samt fliserne knækker /fugerne revner. Med hensyn til de fremlagte fotos skal vi påstå, at de ikke signalerer, at der forud for den iværksatte reparation var skader af nogen art eller risiko herfor.

Derfor skal vi fastholde, at forholdet ikke kan anerkendes dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring, hvilket vi også har redegjort for i vores seneste brev til forsikringstageren dateret den 30. november 2005, se bilag J."

Nævnet er forelagt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2 Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da køber overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

12. Redning, bevaring og oprydning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning,

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre sit krav. At forsikringstageren har ladet forholdet udbedre, inden selskabet fik lejlighed til at besigtige forholdet, stiller klageren i en bevismæssig svagere stilling.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det fejlmonterede toilet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

7. 68.465

J. Hermann